Gemeente Amsterdam

Annotatie voor gesprekken inzake My Red Light, 4 september 2020
10:00 - 11:00 uur Rabobank (mede Rabo Foundation), Start Foundation, [redacted]
11.00 - 11.45 uur in bijzijn RvB/ RvT MRL

Aan: burgemeester Halsema
Van: [redacted] (OOV; 06-[redacted]); [redacted] (G&O; 06-[redacted]); [redacted] (DJZ)

Aanwezigen
[redacted] Startfoundation)
[redacted] Rabobank Nederland)
[redacted] Rabobank Nederland); mede namens Rabo Foundation
[redacted] (OOV)/ [redacted] (kabinet)/ evt: [redacted] (strategisch adviseur G&O)

Vanaf 11-11:45:
RvT MRL: [redacted]
RvB MRL: [redacted] (interim, vanuit RvT)

Agenda/doel gesprek
gesprek met stakeholders zónder MRL: Overeenstemming bereiken over vervolg op korte termijn. Verkennen of scenario 1 (tijdelijke periode met zakelijk interim-bestuurder) haalbaar is, of laten aankomen op scenario 2(eenzijdige beeindiging huur door [redacted])

gesprek met MRL en stakeholders: Welke oplossing stelt RvT MRL voor? (MRL is verzocht om concreet voorstel te doen). Uitkomst gesprek stakeholders meegeven. Concrete vervolgafspraken.

Inhoud annotatie
1. Stand van zaken
2. Positie stakeholders
3. Juridische/financiële analyse contractuele verhoudingen gemeente/overige gesprekspartners
4. belangen gemeente
5. Scenario's, met Voorstel en gespreksstrategie

1. Stand van zaken

- Directe aanleiding voor bespreking 4 september: forse huurschuld ad [redacted] voor [redacted] niet meer acceptabel, [redacted] heeft advocaat ingeschakeld. Aanhoudende problemen in bestuur/beheer: vanwege [redacted] is nieuwe bestuurder dhr [redacted] meteen op non actief gesteld. Rabo, Start en [redacted] huidige situatie onhoudbaar en willen per omgaande een oplossing.
- Uit huidige stand van zaken/gebeurtenissen afgelopen periode concluderen [redacted], Start, Rabo dat dagelijkse leiding en uitvoering dagelijkse werkzaamheden onvoldoende zakelijk zijn c.q. onvoldoende resultaat boeken. Onder meer: RvB/RvT reageert niet tijdig/accuraat naar verhuurder [redacted] inzake de fors opgelopen huurachterstand; verloop/incidenten onder bestuursleden/beheerders: bestuurswisselingen in 2018/2019, ontslag [redacted] met bestuurder [redacted] 2019, ontslag nieuwe bestuurder/beheerder [redacted]

; onvoldoende initiatief: nog niet gestart met verhuur van ramen binnen pilot 'gordijnen dicht'.

- Rabo, Start en : geen/onvoldoende uitzicht op verbetering onder huidige bestuur; geen vertrouwen omdat RvT/RvB de problemen onvoldoende erkent en oplost.
- Deel sekswerkers heeft vertrouwen opgezegd in bestuur MRL en dringen ook aan bij stakeholders/ gemeente op actie. Voormalige beheerders ( ) wil mogelijk naar raad (BIJ1) met hun klachten over MRL; willen 'zelf aan tafel als wordt beslist over MRL'.

2. Positie stakeholders

mede namens Stichting My Red Light (en formeel verhuurder pand MRL)
- wil opgelopen huurachterstand niet langer accepteren
- wil wél verder met de (maatschappelijke) opzet van project, maar geen vertrouwen in huidige bedrijfsvoering (en bestuur). Vindt situatie onacceptabel; is grootste voorstander van vervangen huidig RvT/RvB door een zakelijk interim-bestuurder.
- € geleend van Start Foundation ten behoeve van aankoop pand.

Start Foundation:
- lening van € aan Stichting Eigen Raam; terugbetaling is onderdeel van de huursom.
- lening van € aan (althans: Stichting Vastgoed MRL) voor aankoop pand.
- Start is formeel alleen betrokken via financiering
- Start staat oplopen betalingsachterstand tot op heden toe, maar wil nu stoppen met MRL want geen zicht op verbetering (*'Na rapport Dettmeijer is beslist om nog een jaar te verlengen om te zien of het verbetert; conclusie is nu dat het nog slechter is geworden'*). Start vindt nu het beste moment om te beslissen dat de pilot geen toekomst heeft, ook gezien Covidcrisis en financiele situatie.

Rabobank:
- lening van Rabo Foundation en Rabo NL ad € resp. € aan My Red Light.

3. Analyse huidige situatie juridisch (privaatrechtelijk)/ financieel

Voor beoordeling van huidige situatie MRL en positie van partijen zijn met name twee overeenkomsten relevant:

1. Huurovereenkomst tussen verhuurder stichting Vastgoed MRL ; hierna wordt als verhuurder genoemd, er vooralsnog vanuitgaande dat volledige zeggenschap heeft over deze stichting)
2. Raamovereenkomst tussen NV Stadsgoed, Stadsgoed Monumenten BV, en gemeente Amsterdam.

[redacted]

4. Belangen gemeente

Voor de te bepalen strategie zijn in elk geval navolgende factoren van belang:

- [redacted]

- bij einde pilot MRL komt verwezenlijking maatschappelijke doelstellingen deels tot stilstand. Maar dat kan anders liggen als [redacted] de exploitatie met een andere ' goede' exploitant zou voortzetten. Dan blijven de verbeterde arbeidsomstandigheden in stand qua hoge kwaliteit werkplekken in verhouding tot rest Wallen/ gevoel van veiligheid sekswerkers.
In dat kader: uit concept monitor MRL (door Regioplan in opdracht gemeente, met adviescie gemeente, rabo, start) blijkt dat MRL tot nu toe slechts beperkt de doelstellingen heeft verwezenlijkt. Sekswerkers zijn wel positief over kwaliteit kamers/ vakantieregelingen/voelen zich veilig. Maar van inspraakmogelijkheden maken ze amper gebruik/ amper aanbod opleidingen voor sekswerkers door bestuurswisselingen/geldgebrek/ weinig animo bij sekswerkers.

- politiek-bestuurlijk: na rapport Dettmeijer is de situatie niet enorm verbeterd. Op enig moment zal de raad moeten worden geinformeerd over MRL (conform raadsbrief maart 2019 waarin is vermeld dat alle betrokkenen dus inclusief gemeente, gezamenlijk zullen beslissen of de verlengde pilot een succes is of niet). Start vindt Covid met financiele crisis MRL een goed moment om te stoppen; vindt mede daardoor goed uitlegbaar dat MRL niet meer levensvatbaar is. [redacted]
Indien nu nog een periode wordt doorgezet met zakelijk interimbestuurder (zie hierna scenario 1) kan eens te meer verantwoord dat iedereen zich volop heeft ingezet.

[1] [redacted]

5. Scenario's

Mede gelet op Raam- en Huurovereenkomst lijken momenteel de volgende scenario's mogelijk:

1) Voortzetten huidige structuur + verbeterplan (bedrijfsmatig en bestuurlijk)
   Hierbij blijft de bestaande huurovereenkomst in stand, blijft MRL huurder en tevens alle andere stakeholders in positie. Het project blijft doorlopen, er is (nu) geen sprake van 'niet-slagen'.
   a. Huurachterstand blijft bestaan, kan mogelijk worden ingelopen
   b. Stichting blijft bestaan, eventueel vervanging bestuur.
      Afspreken verbeterplan functioneren en financiën MRL/ mogelijk deels vervanging bestuur, aanstellen zakelijk interim-bestuurder
   c. Project(doelstelling) blijft (vooralsnog) overeind
   d. [redacted]
   e. Vergt tenminste medewerking van [redacted] en Rabo (als Start niet mee wil dan wellicht oplossing mogelijk voor restant lening).
   f. Gemeente blijft langer (politiek) betrokken bij project

   Indien partijen voor scenario 1 kiezen, zou kunnen worden afgesproken dat dit voor een periode van 1 á 2 jaar is; indien dan blijkt dat dit geen soelaas biedt dan ligt weer de keuze voor tussen scenario 2 en 3.

2) Beëindigen huur door de verhuurder:
   Dit kan alleen via ontbinding bij de rechter; de optie van opzegging door verhuurder is bewust niet als mogelijkheid opgenomen in huurovereenkomst. Het project eindigt, maar volgens de letter van de overeenkomst is er geen sprake van 'niet-slagen'.
   a. Huurachterstand kan niet worden verhaald (gebrek aan middelen)
   b. Stichting MRL wordt logischerwijs ontbonden/opgeheven
   c. Geen mogelijkheid tot voortgang project
   d. [redacted]
   e. [redacted] blijft eigenaar. Prostitutiebestemming blijft op pand/ mogelijk komt er minder 'sociale' nieuwe exploitant/huurder.
   f. Gemeente niet langer (politiek) betrokken bij project zelf, maar mogelijk wel bij juridische procedures

@Deze optie is dus echt een keuze van [redacted] *zelf; zie hierna ook bij 'gespreksstrategie'.*

3) Partijen concluderen gezamenlijk, dus **inclusief** MRL, dat het project nu is mislukt zoals bedoeld in de Raamovereenkomst/huurovereenkomst.
   De Raamovereenkomst noemt dan drie mogelijke vervolgstappen: verhuur/verkoop aan derde, herontwikkeling en beëindiging erfpacht.
   In deze situatie geldt:
   a. Huurachterstand kan niet worden verhaald (gebrek aan middelen)
   b. Stichting MRL wordt ontbonden/opgeheven
   c. Geen mogelijkheid tot voortgang project; evt. doorstart door derden (als huurder)
   d. [redacted]
   e. [redacted] heeft keuze voor verhuur/verkoop aan derde, herontwikkeling en beeindigen erfpacht. Gemeente kan opvolgende huurder/koper voordragen. Bij herontwikkeling vervalt bestemming prostitutie. @[redacted]

[redacted]

f. Gemeente is niet langer (politiek) betrokken bij het project zelf, maar wel bij vervolgstap

<u>Voorstel</u>
Als financiële risico's beheersen het zwaarste voor u weegt, dan kan het gunstig zijn om het aan te laten komen op eenzijdige beëindiging huur door [redacted] (scenario 2).
Als andere (politiek-bestuurlijke) argumenten ook zwaar meewegen, dan lijkt actief inzetten op scenario 1 logischer.

Voorstel is nu eerst bij partijen te verkennen scenario 1: voor een tijdelijke periode xxx waarbij:

- dagelijkse exploitatie in elk geval voor een periode xxx sterk verzakelijkt.

Optie kan zijn de exploitatie tijdelijk te beleggen bij een externe, ervaren exploitant met goede staat van dienst, of zware adviesrol van die exploitant aan huidige organisatie. Waarbij uitgangspunten van MRL (o.a. zelfstandig onafhankelijk kunnen werken door sekswerkers) uiteraard volledig moeten worden gerespecteerd. *@BM Indien u dat wenselijk vindt: gemeente kan toezeggen zich in te spannen een exploitant aan te dragen (wellicht exploitant [redacted])*

- Huidige bestuur maakt tijdelijk 'pas op de plaats'

Voor periode xxx bindende (proces)afspraken maken door stakeholders met bestuur MRL om te komen tot een bedrijfsmatig en bestuurlijk verbeterplan. Komst van zakelijk interim-bestuurder/ beheerder. In de tussentijd mag huidige bestuur in elk geval geen (onomkeerbare) beslissingen nemen, anders dan voor het tijdelijk door-functioneren strikt noodzakelijk is.
NB De grote vraag is wie interim-bestuurder moet worden. [redacted] vindt dat Start/Rabo een interim-bestuurder kunnen leveren.
@BM Gemeente kan toezeggen zich in te spannen om een interim-bestuurder aan te dragen. Eventueel kan gemeente ook nog aanbieden een trekkersrol qua proces interimbestuurder/beheerder te nemen, maar dat kent een (mogelijk groot) afbreukrisico/tijdsintensief/(te) grote rol voor gemeente.

Indien partijen scenario 1 accepteren maar na periode xxx blijkt dat scenario 1 onvoldoende werkt, dan kan een tussenoptie nog zijn een doorstart met de interim-/adviserende exploitant. [redacted]

Mocht scenario 1 dan niet haalbaar lijken, dan is het aansturen op/ afwachten of [redacted] de route inslaat richting scenario 2: [redacted] stuurt aan op einde huurovereenkomst. Dit kan niet zonder meer eenzijdig, alleen met toestemming MRL of via rechter. Indien MRL zich verzet, kan een langdurige impasse ontstaan waarbij kosten voor partijen oplopen. In beginsel geen verplichting gemeente tot betalen financiële vergoeding aan [redacted], maar zoals voormeld wordt het risico daarop groter naarmate huurachterstand verder oploopt en uit monitor blijkt dat de doelstellingen MRL niet/beperkt gehaald worden)

Mocht [redacted] niet richting scenario 2 gaan, dan ligt weer een keuze voor of er in gezamenlijkheid wordt gekozen voor scenario 3, danwel de gemeente blijft aandringen op scenario 1. [redacted]

[redacted]

Gespreksstrategie

Gelet op het voorgaande wordt als gesprekstrategie geadviseerd:

- In het gesprek verkennen of scenario 1 haalbaar is: tijdelijke periode met verbetertraject;
- [redacted]
- benadrukken dat gemeente bereid blijft om [redacted] en MRL te faciliteren in hun pogingen om het project weer succesvol te laten zijn, maar geen mogelijkheid ziet om de rollen en verantwoordelijkheden van deze partijen over te nemen.

Strikt vertrouwelijk

[redacted]

NB Covid-19 kan de dynamiek van het vervolgproces totaal verstoren in het geval er verdere beperkingen op sekswerk/verbod op sekswerken/ beperking toegankelijkheid Wallen wordt afgekondigd.